

Årsredovisning

för

Brf Hvilan

702000-9283

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Hvilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juni 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Vilan 16 och Vilan 17 i Stockholms stad. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 57 bostadsrätter samt 3 lokaler. Den totala boytan är 3 427 kvm och lokalytan 311 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på 1 337 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 96 341 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 648 000 kr och markvärdet 64 693 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Asp & Berglund AB. Avtalet löper med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid och 12 månaders förlängning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 21 mars 2006.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 558 kr / kvm.

Från 1 januari 2019 höjdes avgiften med 5%.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 460 000 kr.

Styrelsen föreslår att ianspråktagande av fond för yttre underhåll sker med 175 000 kr.

Avsättning sker enligt underhållsplan

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 6.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Stig Orustfjord
Ledamot	Caroline Olofsson
Ledamot	Johanna Jonsson
Ledamot	David Fjäll
Ledamot	Göran Engdahl
Suppleanter	Elly Lindholm
Suppleanter	Andreas Strömberg

Revisor

Harald Merseburg, Malma Revision AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt täta e-brevskontakter.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av slutförandet av fasaden. Arbetet blev drygt en miljon dyrare främst pga. att gatufasaden var i sämre skick än vid offertupptagningen. I tillägg har vi även åtgärdat upptäckt byggfusk av vindsvåningarna mot gatufasaden.

Föreningens ekonomi är god. Belåningen har ökat i samband med fasadrenoveringen enligt plan. Då reparationer enligt gällande lagstiftning ska skrivas av samma år som kostnaden uppstår innebär det att lånen finansierar det relativt stora underskottet på resultaträkningen. Styrelsen har också inlett ett arbete med att fräscha upp trappuppgångar och installera fiber till lägenheterna. Belåningsgraden per m2 har ökat men får vägas mot att alla större renoveringar av fastigheten nu är utförda. Föreningen höjde avgifterna med 5% från 1 januari 2019 och omförhandlar avtalen för de kommersiella lokalerna. Detta har förstärkt kassaflödet med ca 200 000 SEK årligen varför styrelsen bedömer att motsvarande avgiftsnivåer kommer att vara bestående. Om räntan ligger kvar på låga nivåer kan kommande överskott användas för att amortera lånen ytterligare och på det viset långsiktigt sänka föreningens kostnader. Styrelsen har också tillsatt en trädgårdsgrupp som vid stämman ska redovisa sitt förslag till förbättringar av våra innegårdar.

Medlemsinformation

Föreningen har 76 (77) medlemmar. Under året har 10 (5) överlåtelser gjorts till ett snittpris av 98 716 (104 436) kronor per kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 439	2 371	2 369	2 369
Resultat efter finansiella poster	-6 715	-4 345	-128	169
Soliditet (%)	63	71	18	18
Skuld per kvm	7	5	4	4

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivni- ngs fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 329 119	50 788 924	1 445 304	-5 185 469	-4 346 392	50 031 486
Disposition av föregående års resultat:			-1 270 00 0	-3 076 392	4 346 392	0
Årets resultat					-6 716 149	-6 716 149
Belopp vid årets utgång	7 329 119	50 788 924	175 304	-8 261 861	-6 716 149	43 315 337

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 261 862
årets förlust	-6 716 149
	-14 978 011

behandlas så att	
avsättes för fond för yttre underhåll	460 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-175 000
i ny räkning överföres	-15 263 011
	-14 978 011

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 439 146	2 371 169
Övriga rörelseintäkter		20 722	13 150
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 459 868	2 384 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-8 211 582	-5 872 477
Övriga externa kostnader	3	-340 168	-355 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 187	-287 792
Summa rörelsekostnader		-8 815 937	-6 515 825
Rörelseresultat		-6 356 069	-4 131 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 080	-214 892
Summa finansiella poster		-360 080	-214 886
Resultat efter finansiella poster		-6 716 149	-4 346 392
Resultat före skatt		-6 716 149	-4 346 392
Årets resultat		-6 716 149	-4 346 392

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	65 924 548	66 232 821
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	194 982	162 319
Summa materiella anläggningstillgångar		66 119 530	66 395 140
Summa anläggningstillgångar		66 119 530	66 395 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 626	164 480
Övriga fordringar		80 929	27 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 980	10 980
Summa kortfristiga fordringar		123 535	202 714
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 585 824	3 409 442
Summa kassa och bank		2 585 824	3 409 442
Summa omsättningstillgångar		2 709 359	3 612 156
SUMMA TILLGÅNGAR		68 828 889	70 007 296

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 329 119	7 329 119
Uppskrivningsfond	9	50 744 838	50 788 924
Fond för yttre underhåll		175 304	1 445 304
Summa bundet eget kapital		58 249 261	59 563 347
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 261 862	-5 185 470
Årets resultat		-6 716 149	-4 346 392
Summa fritt eget kapital		-14 978 011	-9 531 862
Summa eget kapital		43 271 250	50 031 485
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 169 000	19 009 000
Summa långfristiga skulder		23 169 000	19 009 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	260 000
Leverantörsskulder		2 007 013	365 557
Skatteskulder		8 202	9 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		373 424	332 183
Summa kortfristiga skulder		2 388 639	966 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 828 889	70 007 296

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 913 979	1 907 054
Hyror lokaler	525 166	464 115
	2 439 145	2 371 169

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	166 081	173 347
Reparation och underhåll av fastighet	7 081 720	4 832 030
Fastighetsel	298 694	276 399
Uppvärmning fjärrvärme	121 003	56 385
Vatten, avlopp och avfallskostnader	143 203	137 913
Fastighetsförsäkring	44 528	44 006
Kabel TV och datakommunikation	167 155	171 719
Förvaltning	71 578	64 314
Fastighetsskatt	117 619	116 365
	8 211 581	5 872 478

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	57 824	58 481
Ersättningar till revisor	39 211	23 980
Konsultarvoden	139 085	170 839
Övriga fastighetskostnader, pantbrev m.m.	104 048	102 257
	340 168	355 557

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 422 740	21 422 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 422 740	21 422 740
Ingående avskrivningar	-5 978 843	-5 714 656
Årets avskrivningar	-264 187	-264 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 243 030	-5 978 843
Ingående uppskrivningar	50 788 924	0
Årets uppskrivningar		50 833 010
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-44 086	-44 086
Utgående ackumulerade uppskrivningar	50 744 838	50 788 924
Utgående redovisat värde	65 924 548	66 232 821
Taxeringsvärden byggnader	31 648 000	31 648 000
Taxeringsvärden mark	64 393 000	64 693 000
	96 041 000	96 341 000
Bokfört värde byggnader	65 924 548	66 232 821
Bokfört värde mark	287 800	287 800
	66 212 348	66 520 621

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 019	203 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 019	203 019
Ingående avskrivningar	-203 019	-179 414
Årets avskrivningar		-23 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 019	-203 019
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Balkong byggnation	194 982	162 319
	194 982	162 319

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
SEB 33183666 ränta 1,71%	1 958 000	1 958 000
SEB 33183895 ränta 1,69%	3 650 000	3 650 000
SEB 33261896 ränta 2,09%	6 376 000	6 376 000
SEB 35500820 ränta 1,23%	3 085 000	3 085 000
SEB 36029439 ränta 1,75%	200 000	200 000
SEB 41514728 ränta 1,67%	3 900 000	4 000 000
SEB 42214558 ränta 1,66%	4 000 000	
	23 169 000	19 269 000

Summa av skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår på balansdagen till:

0 kr

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	23 270 000	19 270 000
	23 270 000	19 270 000

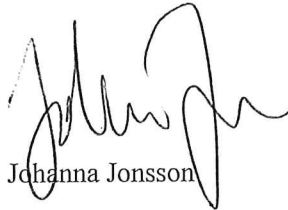
Not 9 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	50 788 924	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret		50 833 010
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-44 086	-44 086
Belopp vid årets utgång	50 744 838	50 788 924

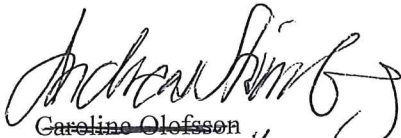
Stockholm 2019-05-16



Stig Orustfjord
Ordförande



Johanna Jonsson

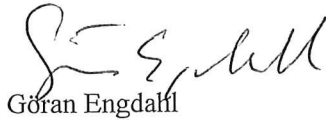


Caroline Olofsson

ANDERS STRIMBERG (hjärtgränsl
duppleant)

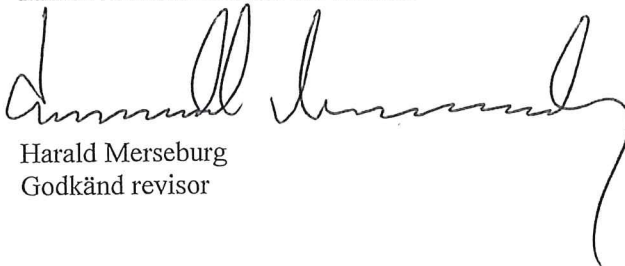


Dawid Fjäll



Göran Engdahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-17



Harald Merseburg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hvilan
Org.nr 702000-9283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hvilan för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hvilan för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

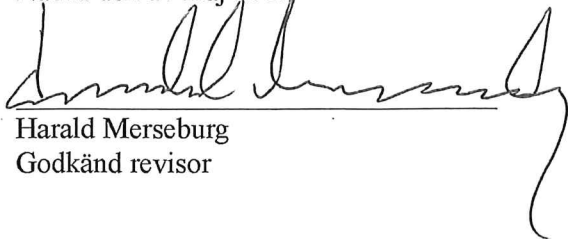
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 17 maj 2019,



Harald Merseburg
Godkänd revisor